

Jak umawiać się z deweloperem

O czym należy pamiętać, proponując deweloperowi zapisy?

Rzeczpospolitej radzi Jakub Grzegorzek, aplikant radcowski, Kancelaria Chałas i Wspólnicy:

Jeśli chodzi o zasady wpłacania należności za mieszkanie, to - z punktu widzenia klienta - powinien dążyć do tego, aby wpłacana była ona jak najpóźniej. Zazwyczaj jednak harmonogram płatności przewiduje stopniowe wpłacanie w ratach. W tym kontekście szczególnie ważny jest sposób określenia terminów wpłat.

Jeżeli będą to wskazane w harmonogramie daty, to trzeba się liczyć z tym, że nawet jeśli prace budowlane zostaną czasowo wstrzymane, to i tak deweloper będzie miał prawo żądać zapłaty kolejnych rat (chyba że umowa przewidywać będzie inne rozwiązanie w tym zakresie). Zdecydowanie lepszym sposobem jest uzależnienie wpłaty kolejnych rat od postępów procesu inwestycyjnego (np. uzyskanie prawomocnego pozwolenia na budowę, zakończenie prac fundamentowych, zakończenie prac murarskich itd.).

Dobrze jest też ustalić, że płatność ostatniej - nawet niewielkiej - raty nastąpi na kilka dni po podpisaniu bez zastrzeżeń protokołu odbioru lokalu, lub po usunięciu usterek stwierdzonych w protokole. Może to zdecydowanie ułatwić negocjacje z deweloperem na temat terminu i sposobu usunięcia tych usterek i ewentualnie ułatwić skorzystanie z rękojmi.

Ze względu na fakt, że od podpisania umowy do zakończenia inwestycji upływa stosunkowo dużo czasu, rozsądnie jest zapewnić sobie możliwość "odsprzedaży" zawartej umowy. Jeżeli natomiast strony takiego postanowienia w umowie nie zawrą, to dokonanie ww. transakcji wymagać będzie zgody dewelopera, której ten wcale nie musi udzielić (z punktu widzenia inwestora zmiana kupującego jest tylko zbędnym zamieszaniem).

Kara umowna powinna być przewidziana, zwłaszcza na wypadek niewydania lokalu w terminie, nieprzystąpienia do podpisania umowy końcowej (kara umowna powinna przysługiwać w takich przypadkach za każdy dzień opóźnienia).